Technische vraag

Zaaknr.: 30382-2025

Technische vraag aan:

<u>Onderwerp:</u> Legalisering van woonbestemming Erikaweg 5 in Uden

Vraag:

1. De WOZ-waarde van de woning staat op €220.000,=. Is dat voor uitsluitend nummer 5 of is dat voor nummer 3 en 5 samen?
2. Als het uitsluitend de WOZ-aanslag voor nr. 5 betreft, is die dan ook door de bewoner zelf betaald en niet ook mede door bewoner van nr. 3?
3. In de WOZ wordt uitgegaan van de functie wonen. Klopt dat en hoe veel jaren is die WOZ benadering zo?
4. Het perceel nr.5 is kadastraal gesplitst van nr. 3. Wanneer heeft dat plaatsgevonden en waarom?
5. En was bij die gelegenheid niet duidelijk dat het al dan niet een zelfstandige woonruimte betreft?

Ondertekening:

Datum indiening	:	16-4-2025
Fractie	:	UdenPlusLanderd
Naam indiener	:	Harry van Tiel
iBabs ID nr	:	172

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Team Planvorming en Ontwerp
Datum: 8-5-2025

Vraag:

1. De WOZ-waarde van de woning staat op €220.000,=. Is dat voor uitsluitend nummer 5 of is dat voor nummer 3 en 5 samen?
2. Als het uitsluitend de WOZ-aanslag voor nr. 5 betreft, is die dan ook door de bewoner zelf betaald en niet ook mede door bewoner van nr. 3?
3. In de WOZ wordt uitgegaan van de functie wonen. Klopt dat en hoe veel jaren is die WOZ benadering zo?
4. Het perceel nr.5 is kadastraal gesplitst van nr. 3. Wanneer heeft dat plaatsgevonden en waarom?
5. En was bij die gelegenheid niet duidelijk dat het al dan niet een zelfstandige woonruimte betreft?

Antwoord:

Antwoord bij vraag 1:
Op www.wozwaardeloket.nl is te zien wanneer er op het adres Erikaweg 5 Uden wordt gezocht dat de WOZ-waarde op €220.000,- staat. Dit betreft alleen nummer 5.

Antwoord bij vraag 2:
Over transacties van een privépersoon heeft/geeft de gemeente geen inzicht.

Antwoord bij vraag 3:
In de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) heeft het adres Erikaweg 5 Uden een woonfunctie en deze wordt tevens gebruikt voor de WOZ. De reden waarom in het verleden het pand de functie wonen heeft gekregen in de BAG is niet meer met 100 procent zekerheid te zeggen/achterhalen, echter wordt er tot het volgende aannemelijke scenario gekomen.

Het pand is met vergunning 244-1981 verleend als een garage. Daarentegen wordt er op de tekening bij de vergunning al gesproken over een tijdelijke woning. Om die reden heeft het pand hoogstwaarschijnlijk een ‘woonfunctie’ gekregen in de BAG / toenmalige voorlopers BAG.

In 2008 is de BAG opgebouwd en omdat het adres toen bekend was in de gemeente en bewoond was heeft het een woonfunctie gekregen in de BAG. Op dat moment was dat immers het feitelijk gebruik van het pand. Of er vanuit het bestemmingsplan/omgevingsplan er gewoond mag daar hoeft voor de BAG strikt formeel niet naar gekeken te worden. Als tegenwoordig zoiets wordt tegengekomen

wordt dit gemeld bij afdeling Ruimte om het te onderzoeken. Echter, omdat dit is gebeurd bij de opbouw van de BAG en daarna er nooit een melding over gekomen, is dit in dit geval nooit doorgegeven aan afdeling Ruimte. Verder heeft het pand een 'woonfunctie' gekregen, omdat het aan de eisen van de Wet BAG voldoet (die gelden voor een woonfunctie (keuken, wc en douche/bad aanwezig)). Dit staat los van of er ter plaatse mag gewoond worden vanuit het toenmalige bestemmingsplan en nu het geldende omgevingsplan van rechtswege.

Antwoord bij vraag 4:
In het kadaster is te vinden dat sinds 1993 de percelen voor nummer 3 en 5 verschillende percelen zijn en eigenaren hebben. In ieder geval sinds 1993 zijn de percelen al gesplist en in handen van verschillende eigenaren. Er bestaat een mogelijkheid dat de percelen al eerder gesplitst zijn, echter dit kan in het kader van de beperkte tijd niet achterhaald worden.

Antwoord bij vraag 5:
Bij een verkoop van een woning tussen twee particulieren is de gemeente geen deelnemende partij. In beginsel heeft een verkopende partij een informatieplicht en heeft een koper een onderzoekplicht.